

Detaljplan för fastigheten Rörstorp 6:31 med flera (Polishus mm) i Värnamo stad



Antagandehandling

Planhandlingar:

Planbeskrivning
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Plankarta
Granskningsutlåtande

Utredningar:

Markkarteringsresultat
MUR Fördjupad geoteknik
PM Fördjupad geoteknik
MUR Geoteknik
PM Geoteknik
Trafikutredning
Arkeologisk utredning steg 1
Arkeologisk utredning steg 2
MMU Markmiljöundersökning
VA- utredning
Dagvattenutredning
Kulturmiljöinventering

Innehåll

Detaljplan för fastigheten Rörstorp 6:31 med flera (Polishus mm) i Värnamo stad	1
1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen	3
1.1 Utökat förfarande	3
2. Detaljplanens syfte.....	4
2.1 Tidsplan och planförfarande.....	4
3. Beskrivning av detaljplanen.....	5
3.1 Hela detaljplanen.....	5
3.2 Allmän plats	5
3.3 Kvartersmark.....	6
3.4 Ärendeinformation	6
4. Motiv till detaljplanens regleringar	7
4.1 Användningsbestämmelser för allmän plats	7
4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	7
4.3 Egenskapsbestämmelser.....	8
5. Planeringsunderlag.....	12
5.1 Kommunala.....	12
5.2 Utredningar	14
6. Planeringsförutsättningar och konsekvenser	16
6.1 Riksintressen	16
6.2 Miljömålen	17
6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	17
6.4 Miljö.....	19
6.5 Hälsa och säkerhet	19
6.6 Geotekniska förhållanden	24
6.7 Hydrologiska förhållanden.....	25
6.8 Kulturmiljö.....	26
6.9 Fysisk miljö.....	26
6.10 Teknik.....	28
6.11 Service.....	29
6.12 Trafik.....	30
6.13 Miljökvalitetsnormer	32
7. Genomförandefrågor.....	34
7.1 Organisatoriska frågor.....	34
7.2 Tekniska frågor	34
7.3 Fastighetsrättsliga frågor.....	35
7.4 Ekonomiska frågor	35

1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen

1.1 Utökat förfarande

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens yttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

1.1.1 Uppdrag

Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd. Samhällsbyggnadsnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.

1.1.2 Samråd

En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter. Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla, på kommun.varnamo.se.

1.1.3 Samrådsredogörelse

I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.

1.1.4 Granskning

Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.

1.1.5 Granskningsutlåtande

Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.

1.1.6 Antagande

Detaljplanen hanteras via samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen samt antas av kommunfullmäktige. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens digitala anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda kommuner och regionplaneorgan och de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda om att planen har blivit antagen.

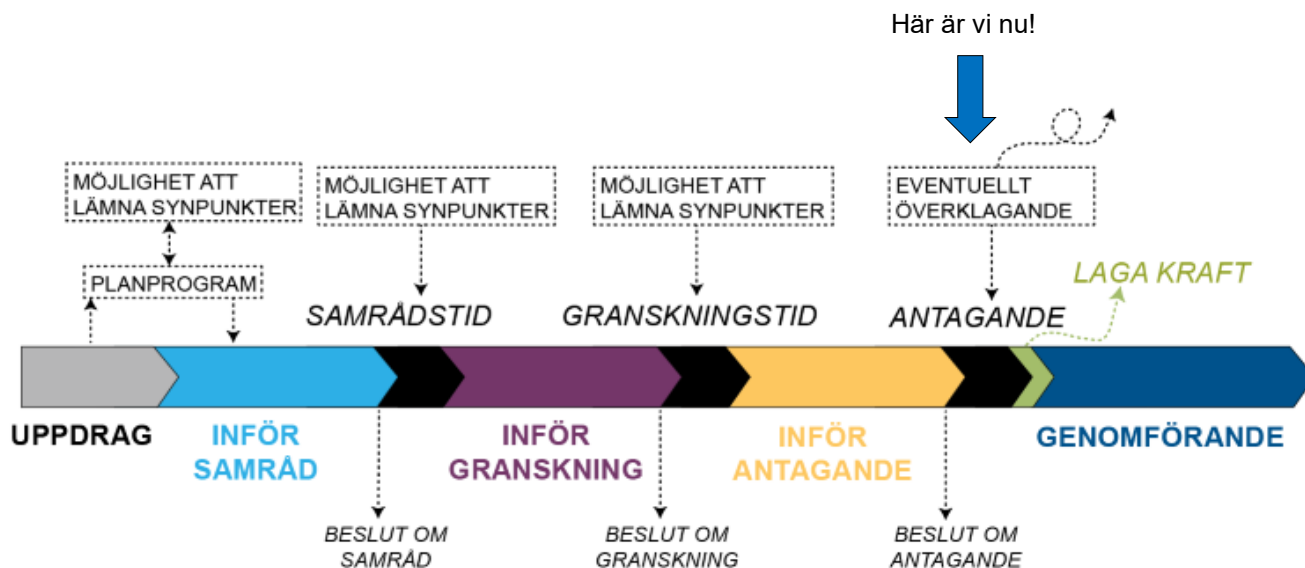
1.1.7 Laga kraft

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla och föras in i en ortstidning.

2. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra området för en ny entré till Värnamo stad med en polisstation samt en blandning av kontor och handel. Utformningen och uttrycket av området är av stor vikt då området är den sydvästra infarten till staden.

2.1 Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd hösten 2023
- Granskning vinter 2024/2025
- Antagande Kommunfullmäktige våren/sommaren 2025

Då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan men kan anses vara av stort samhällsintresse kommer planen att handläggas med utökat förfarande och kommer att antas av Kommunfullmäktige.

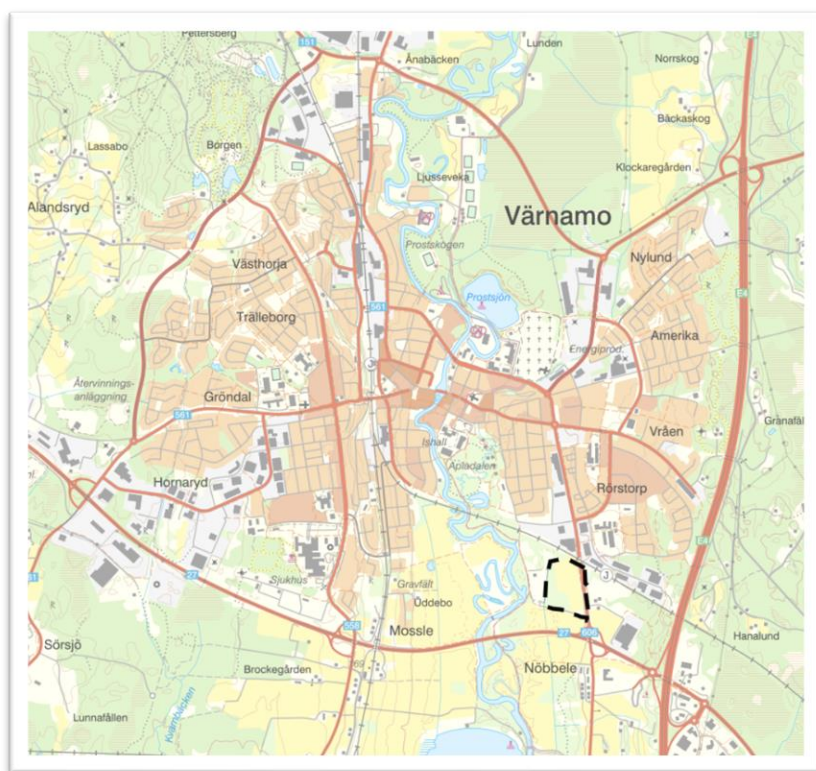
3. Beskrivning av detaljplanen

3.1 Hela detaljplanen

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Värnamo stad, mellan Malmövägen, väg 27, Lagan samt järnvägen mot Alvesta. Malmövägen är Värnamo stads sydöstra infartsgata som sträcker sig i nordsydlig riktning från väg 27 och går in till de centrala delarna av Värnamo stad.

Planområdet är ca 11,5 hektar. Kommunen äger all mark inom den nya avgränsningen av detaljplanen som består av delar av fastigheterna Värnamo 6:31, Nöbböle 7:2, Armaturen 2 samt hela Nöbböle 7:5.

Området består helt av tidigare oexploaterad mark bortsett från Malmövägen. Det är idag åkermark samt skogsmark inom största delen av planområdet med undantag kring Malmövägen samt det kringområde som består av mer öppen naturmark. Öster om Malmövägen och angränsande till planområdet finns idag en drivmedelsstation samt en biltvätt. Väster om planområdet finns idag ett koloniområde.



Figur 1, Karta som visar Värnamo stad samt planområdet markerat med streckad linje.

3.2 Allmän plats

3.2.1 Beskrivning

Allmän platsmark innebär att marken används för gemensamma behov till exempel gator, torg och naturområden. Inom detaljplanen är gator, väg och natur allmän plats där den som har huvudmannaskapet ansvarar för att bygga ut och underhålla om inget annat är avtalat.

3.2.2 Huvudmannaskap

För allmän platsmark ska det alltid finnas en huvudman som har ansvar för utbyggnaden, driften och underhållet av den marken. Vanligast i Värnamo kommun är att det är kommunen som är huvudman för allmän plats inom Värnamo stad, men det förekommer också enskilt huvudmannaskap, vanligast inom fritidshusområden.

3.3 Kvartersmark

3.3.1 Beskrivning

All mark som inte är allmän platsmark eller vattenområde. I detaljplanen framgår det vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Denna detaljplan tillåter att kvartersmarken exploateras av kontor, handel, polisstation, centrum samt tekniska anläggningar.

3.4 Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 29 mars 2023 § 60 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Efter samrådet har Samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med Enheten för mark, exploatering och hållbar utveckling tagit beslut om att dela upp planområdet i två detaljplanen, då utredningsinsatserna blir väldigt omfattande och tidskrävande. Förvaltningen kommer i första hand arbeta vidare med Etapp 1 som omfattar Malmövägen och området väster om vägen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 31 januari 2024 § 19 att godkänna informationen.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Användningsbestämmelser för allmän plats

GATA₁

Huvudgata. Användningen tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillräckligt mycket utrymme för Malmövägens dragning samt den cirkulation som planeras för att ansluta västra och östra sidan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

GATA₂

Lokalgata. Användningen tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillräckligt mycket utrymme för gata inom västra och östra området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

NATUR

Natur. Användningen tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa områden för natur och rekreation inom planområdet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark

C

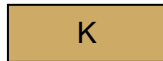
Centrum. Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för centrumverksamhet inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

H

Detaljhandel. Användningen tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för detaljhandel inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.



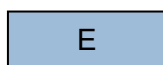
Kontor. Användningen tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för kontor inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.



Polisstation. Användningen tillämpas för områden för räddningstjänst och annat liknande samhällsviktigt ändamål. Även komplement till verksamheten räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för polisstation inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.



Tekniska anläggningar. Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för tekniska anläggningar inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

4.3 Egenskapsbestämmelser

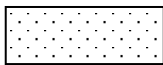
4.3.1 Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud. Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera var stängsel ska finnas samt var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats.

Motivet till bestämmelsen är att reglera var ut- och infarter för motortrafik från fastigheter till kommunal gata får finnas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

4.3.2 Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att reglera vilken mark inom kvartersmark som får bebyggas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.3 Höjd på byggnadsverk

h_1 0,0

Högsta nockhöjd, angivet i meter. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnation upp till högsta tillåtna nockhöjden inom de olika användningsområdena. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

h_2 0,0

Högsta totalhöjd, angivet i meter. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnadsverk i form av master och andra tekniska anläggningar upp till högsta tillåtna totalhöjd inom de olika användningsområdena. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

h_3 36,0

Högsta totalhöjd på master och övriga tekniska anläggningar, angivet i meter. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnadsverk i form av master och andra tekniska anläggningar upp till högsta tillåtna totalhöjd inom de olika användningsområdena. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.4 Utnyttjandegrad

e₁ 0,0

Största sammanlagda bruttoarea av fastighetsarea. Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra exploatering upp till 11 000 m² av de olika användningsområdena. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₂ 0,0

Största sammanlagda byggnadsarea av fastighetsarea. Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra exploatering upp till 40 % av användningsområdet för kontor och handelsändamål. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.5 Utförande

b₁

Minst 20 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

Motivet till bestämmelsen är att reglera genomsläppligheten inom kvartersmark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

b₂

Källare får inte finnas. Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggandets omfattning.

Motivet till bestämmelsen är att reglera byggandets omfattning inom kvartersmark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

b₃

Minst 15 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

Motivet till bestämmelsen är att reglera genomsläppligheten inom kvartersmark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.6 *Markens anordnande och vegetation*

n_1

Markens höjd får inte vara lägre än angivet värde i meter över nollplanet.

Motivet till bestämmelsen är att reglera markens höjd för att säkerställa att bebyggelsen placeras över nivå för beräknat högsta flöde. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 9 kap 11 § PBL.

4.3.7 *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet till en lång genomförandetid är att planområdet är stort och utbyggnaden av området förväntas ske i etapper. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 21 § PBL.

5. Planeringsunderlag

5.1 Kommunal

5.1.1 Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan finns en grundkarta som innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden. Den är framtagen av geodataavdelningen inom kommunen och senaste kontrollen gjordes april 2025.

5.1.2 Översiktsplan

I Översiktsplanen för Värnamo kommun från 2019 beskrivs det att det i största möjliga mån ska planeras för ny bebyggelse längs med tätortsbandet. För nya exploateringsområden ska kommunen i planering verka för en blandning av funktioner, upplåtelseformer och goda kollektiva förbindelser. Ett effektivt markutnyttjande ska eftersträvas och hänsyn ska tas till platsens förutsättningar och till det omgivande landskapet. Vid planering och utformning av nya områden ska befintlig vegetation och strukturer tas till vara i så stor utsträckning som möjligt. Vidare vid exploatering ska kommunen verka för att dagvatten och öppna dagvattenanläggningar ses som en resurs i tätorternas bebyggelseutveckling.

5.1.3 Fördjupning av Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen föreslås en ny stadsdel växa fram, på båda sidor av Malmövägen, mellan Järnvägen och väg 27. Den nya stadsdelen planeras för bostäder, grundskola, fritidsanläggningar och verksamheter. Stadsdelen ska gestaltas utifrån ett fokus på hållbara trafikslag, med blandad bebyggelse där bebyggelsen ska komma så nära järnvägen som möjligt för att koppla samman de båda sidorna om järnvägen. Rörstorp station ska bli en trygg och levande plats.

Grönstrukturen skall beaktas i området, speciellt Lagans strandområde samt koloniområdet.

Efter att ha undersökt området närmare har kommunen kommit fram till att det inte är lämpligt att placera förskola eller skola inom området p.g.a. riskerna som närheten till järnvägen och andra stora vägar medför.

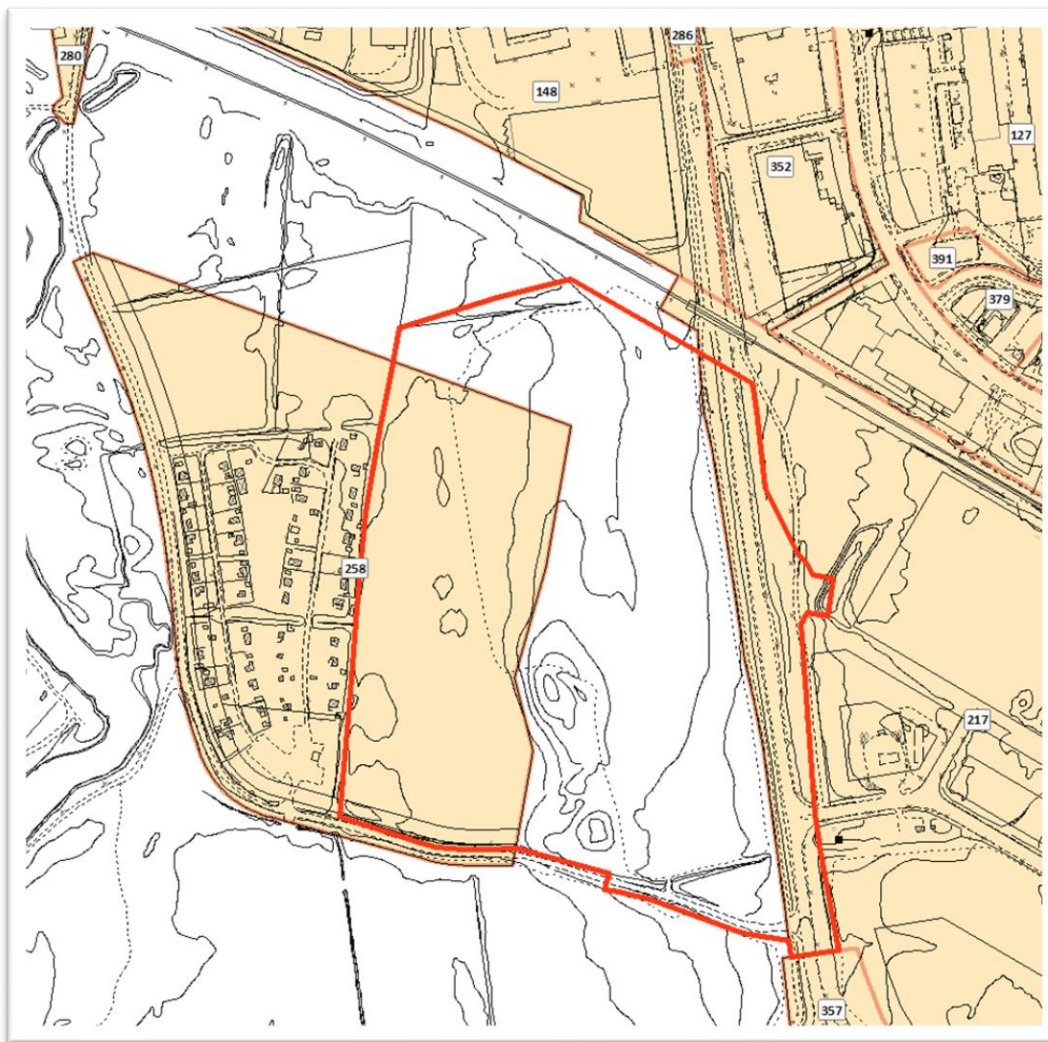
Inom planområdet planeras det för blandad bebyggelse där polishus, handel, kontor samt centrumverksamhet tillåts att upprättas. Planen medger även ett stort område för natur som möjliggör att befintligt skogsområde kan tas tillvara.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Översiktsplanen och fördjupningen av översiktsplanen.

5.1.4 Detaljplaner

Nedanstående befintliga detaljplaner berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående planer att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

- | | |
|-------|--|
| F 217 | Förslag till stadsplan för Nöbbele industriområde i Värnamo stad, fastställd 25 november 1983. |
| F 258 | Detaljplan för Nöbbele koloniområde i Värnamo stad, laga kraft 1992-01-03. |
| F 357 | Detaljplan för del av Nöbbele 7:2 – trafikplats Nöbbele, laga kraft 2012-04-24. |



Figur 2, Gällande detaljplaner i gult och planområdet för detaljplanen i rött.

Gällande detaljplaner och stadsplaner för området medger idag exploatering av industri, allmänt ändamål, plantskola/upplag samt koloniområde. Även område för väg och järnväg finns inom planområdena.

Detaljplan F 357 ligger utanför planområdet men kan komma att beröras då trafikmängden inom planområdet beräknas att öka en aning.

Inom området för detaljplan F 258 är bara etapp 1 av koloniområdet utbyggt. Etapp 2 kommer att utgå i och med den nya detaljplanen.

Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

5.1.5 Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken

Enligt miljöbalken (MB 6:5) ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska omständigheter identifieras som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, vilka är beskrivna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för planen (MB 6:1).

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; God bebyggd miljö och ett rikt odlingslandskap. Utifrån undersökningen har följande frågor utretts vidare under planarbetet: geoteknik, naturvärden, trafik, dagvatten och VA, Arkeologi, och risk.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området. Kommunen ska efter undersökning, från vilken man bedömt att planen inte behöver genomgå en strategisk miljöbedömning motivera skälen för det beslutet här.

Länsstyrelsen har under samrådet gets tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL. Kommunen tar vid granskningsbeslutet beslut om planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Miljöbedömningsverktyget har efter samrådet även kompletterats med bedömning enligt 10 – 13 §§ MBF. Länsstyrelsen delar fortsatt kommunens bedömning att miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras.

5.2 Utredningar

I samband med detaljplanens framtagande har följande utredningar tagits fram som underlag för detaljplanens utformning.

5.2.1 Geoteknisk utredning

Den geotekniska utredningen som har tagits fram redovisar bland annat hur stabiliteten för området ser ut och vilka utmaningar som finns för byggnation i enlighet med detaljplanen. Den visar även på risken för sättningar samt lämplig grundläggning och höjdsättning för området. De geotekniska förutsättningarna varierar kraftigt över området på grund av det geologiska bildningssättet. Det finns risk för förekomst av lokala fickor med torv mellan undersökningspunkter.

Resultatet av utredningen visar att stora åtgärder kommer att krävas för att iordningställa marken för framför allt bostadsbebyggelsen som föreslogs i samrådet, vilket även kommer att medföra stora kostnader. Marken för planerad polisstation samt handel/kontor kräver endast mindre åtgärder.

5.2.2 Dagvattenutredning

I dagvattenutredningen framgår hur och vilka åtgärder som kan göras för att kunna klara fördröjning och rening av tillskapat dagvatten i och med planens genomförande. Den visar på olika alternativ och rekommendationer för hantering, fördröjning och rena beroende på hur området höjdsätts och utformas samt vad som krävs för att uppfylla kraven på MKN i recipienten Lagan.

Utredningen visar att det är möjligt att hantera dagvattenfrågorna inom de tänkta områdena med den exploatering som kommunen föreslår. Den visar också att det till viss del även går att hantera en fördröjning av dagvattnet som kommer från norr om järnvägen.

5.2.3 VA-utredning

VA-utredningen visar hur VA inom området kan lösas och vilka dimensioner och mått som behövs för att ledningar samt anläggningar ska uppfylla dagens krav. Utredningen visar att planerade kvarter kan inte anslutas till befintlig självfallsledning och det föreslås att en spillvattenpumpstation byggs för att kunna leda tillkommande VA till befintliga ledningar vidare till reningsverket.

5.2.4 Markmiljöundersökning

En undersökning kring föroreningar i mark inom området har tagits fram. Genom markprovtagning med borrhandsvagn, grundvattenprov och analyser av proven inom området har utredningen visat att

inga av de analyserade ämnena överstiger värdena för känslig markanvändning. Bedömningen har då gjorts att området är, ur miljösynpunkt, lämpligt att bebygga med bland annat bostäder.

Undersökningens syfte var även att bedöma lämpligheten för återanvändning av jordbruksmarken som finns inom området. I ett fall har undersökningen hittat låga halter av bekämpningsmedel.

Bekämpningsmedlet glyfosat, som var det undersökningen hittade, används inom jordbruk idag vilket ligger till grund för bedömningen att jorden går att återanvända på mark för odling där detta bekämpningsmedel är tillåtet.

5.2.5 Arkeologi

Arkeologisk utredning, steg 1 och steg 2, har genomförts inom området. Inom större delen av utredningsområdet påträffades fynd vilka tolkats vara från stenåldern. Totalt tillvaratogs över 100 fynd, framför allt av flinta och kvarts, men även ett yxämne. I den västra delen påträffades vad som tolkas som en möjlig hyddbotten, samt en härdrest (L2024:3487, boplatsområde).

Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning, L2024:3487, boplatsområde har lämnats in till Länsstyrelsen. En förundersökning ska genomföras för att tillståndet ska kunna beviljas. Den arkeologiska förundersökningen kommer genomföras så snart vädret tillåter under våren 2025 och en eventuell följande (slut-) undersökning görs i direkt anslutning.

5.2.6 Trafikutredning

Trafikutredningen visar att planerad exploatering för området kan till stor del hanteras av befintlig infrastruktur. Inga kapacitetsproblem förväntas i ny cirkulationsplats på Malmövägen/ny infart till området, korsningen Malmövägen /väg till polishus/koloniområde eller trafikplats Nöbböle.

Utredningen har utrett motortrafik, gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik.

5.2.7 Kulturmiljöutredning

Kommunens antikvarie har gjort en utredning kring kulturmiljö för området. Den visar att inom området eller i dess direkta närhet inte finns några utpekade kulturmiljöer som kan påverkas av planens genomförande. De övriga fornlämningar, förutom de som föranlett den arkeologiska utredningen, och andra kulturhistoriska lämningar som har tagits upp i utredningen ligger så pass långt utanför planområdet att bedömningen är att dem inte heller påverkas av planens genomförande.

5.2.8 Markkarteringsresultat – jordbruksmark

Hushållssällskapet har genomfört en markkartering som visar att jorden är tung och lerig, därmed bedöms en flytt av jordbruksmark som problematisk, med risk för markförsämring och svårigheter att bearbeta jorden. Hushållssällskapet avråder att man flyttar matjorden i sin helhet till en befintlig jordbruksmark utanför planområdet. I stället för att flytta matjorden till annan befintlig jordbruksmark rekommenderas alternativa lösningar som bättre bevarar jordens kvalitet

6. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs förutsättningarna för planområdet samt förändringarna och konsekvenserna till följd av planen. De fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna beskrivs ämnesvis. Även konsekvenserna beskrivs löpande i denna del.

6.1 Riksintressen

Nedan redovisas eventuellt påverkade riksintressen samt relevanta ställningstaganden och beslut av Värnamo kommun.

6.1.1 Trafikkommunikation

6.1.1.1 Nuläge och förutsättningar

Väg 27 samt Kust- till kustbanan är båda utpekade som riksintresse för kommunikation av Trafikverket. De är viktiga transportleder som har en hög trafiktäthet både av personbilar och godstrafik, vilket gör att det är viktigt att den nya exploateringen bidrar till en fortsatt utveckling av transportlederna. För järnvägen behöver plats för ytterligare ett spår tas i beaktande, för vägarna är det viktigt att en ökad mängd trafik inte skapar en ohållbar trafiksituation vid cirkulationsplatserna ut mot Bredasten.

6.1.1.2 Förslag och konsekvenser

Planförslaget kommer att bidra till ökad trafik på Malmövägen och kan även ge effekter på väg 27. Det är viktigt att ökningen av trafik påverkar väg 27 i så liten utsträckning som möjligt, alternativt att även väg 27, trafikplats Nöbböle, byggs ut för att kunna hantera den ökade mängden trafik med förslagsvis fria högersvägar som trafikutredningen föreslår.

Kust- till kustbanan som avgränsar planområdet i norr behövs också tas hänsyn till då den i framtiden eventuellt ska byggas ut från enkelspår till dubbelspår. I planförslaget finns därför en grön zon mot järnvägen som inte tas med i detaljplanen för att möjliggöra denna eventuella utveckling av Kust- till kustbanan.

På grund av markens förutsättningar och närheten till järnvägen ska Trafikverket få möjlighet att yttra sig inför kommande arbeten med spontning och grundförstärkning, då det kan ge upphov till vibrationer som påverkar järnvägen. Det måste säkerställas att riksintresset för kommunikation inte påverkas.

Kommunen anser att den utveckling som detaljplanen medger inte kommer att påverka de utpekade riksintressena för kommunikation negativt dels då det planeras en cirkulation på Malmövägen som kommer kunna hantera tillkommande trafikflöden, dels för att detaljplanen inte medger byggnation inom de skyddsavstånd som Jönköpings länsstyrelse rekommenderar.

6.1.2 Totalförsvar

6.1.2.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Området, enligt gällande fördjupning av översiktsplan, Värnamo stad, ligger inom sammanhållen blandad bebyggelse där gränsen i söder utgörs av väg 27. Det innebär att inom planområdet är gränsen för höga objekt 45 meter.

Planförslaget har att skickats till Försvarsmakten på samråd och granskning även om planförslaget inte medger en totalhöjd över 45 meter.

6.1.2.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen medger att byggnader upp till 18 meter kommer kunna uppföras inom området. Detaljplanen tillåter även en totalhöjd på 36 meter för bland annat kommunikationsutrustning. Då det finns högre byggnader i centrala Värnamo bedömer kommunen att påverkan på riksintresset är begränsat.

6.1.3 Skyddade vattendrag

6.1.3.1 Nuläge och förutsättningar

Ån Lagan som rinner genom Värnamo stad är ett skyddat vattendrag med högt naturvärde. Ån är även värdefull för fiske. Planområdet omfattar inte själva Lagan men området ger upphov till avrinning till Lagan. Detta innebär att vattenkvaliteten för Lagan i och med genomförandet av detaljplanen inte får påverkas negativt, skulle så bli fallet behöver åtgärder vidtas för att begränsa påverkan.

6.1.3.2 Förslag och konsekvenser

Det är viktigt att fungerande åtgärder för rening genomförs så att vattenkvaliteten i Lagan inte försämras. En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet som visar hur dagvattenhanteringen kan lösas för att både kunna fördröja och rena dagvattnet innan det släpps ut i Lagan. Utredningen redovisar även vilka åtgärder som krävs för att uppfylla kraven på MKN i recipienten Lagan. Planförslaget bidrar i sin helhet till en förbättrade möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna, MKN för recipienten (Lagan: Vidöstern-Härån).

6.2 Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. De miljömål som anses beröras av planen är:

- God bebyggd miljö

Delar av planområdet kommer att bevaras som natur dels för att säkra ekosystemtjänster, dels för att säkerställa att utbyggnaden av staden förblir grön och trevlig att vistas i. Även kopplingen under kust- till kustbanan bidrar till miljömålet God bebyggd miljö genom att skapa en attraktiv koppling till tåg- och kollektivtrafik samt möjliggör för en gång- och cykelstråk som kopplar ihop detta nya område med Värnamo stad.

- Ett rikt odlingslandskap

Cirka 55 000 kvm åkermark kommer att tas i anspråk för exploatering vid genomförandet av detaljplanen. Kommunen arbetar med ett projekt som handlar om att återanvända matjord från jordbruksmark som exploateras.

6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

6.3.1 Jordbruksmark

6.3.1.1 Nuläge och förutsättningar

Större delen av planområdet består idag av aktiv jordbruksmark. Totalt påverkas cirka 55 000 kvm jordbruksmark av planläggningen varav cirka 30 000 kvm ianspråk tas för bebyggelse. Den

jordbruksmark som inte tas i direkt anspråk för bebyggelse bedöms vara svår att fortsatt bruka efter planen genomförande och har därför planlagts som naturmark.

I kommunens Översiktsplan från 2019 samt Fördjupning av översiktsplan, Värnamo stad från 2022 har kommunen tagit ställning till att jordbruksmark norr om väg 27 och inom nuvarande tätortsutbredning, kan komma att tas i anspråk för stadsutveckling i form av sammanhållen, blandad bebyggelse.

Framtagen markkartering visar att jorden är tung och lerig, därmed bedöms en flytt av jordbruksmark som problematisk, med risk för markförsämning och svårigheter att bearbeta jorden.

Hushållssällskapet avråder att man flyttar matjorden i sin helhet till en befintlig jordbruksmark utanför planområdet. I stället för att flytta matjorden till annan befintlig jordbruksmark rekommenderas alternativa lösningar som bättre bevarar jordens kvalitet.

6.3.1.2 Förslag och konsekvenser

Den jordbruksmark som idag finns inom planområdet kommer att tas i anspråk för sammanhållen, blandad bebyggelse med bland annat polisstation, handel och kontor.

Lokalisering av ny polisstation har övervägts noggrant. Olika förslag på platser har utretts av kommunen tillsammans med polismyndigheten och den nu föreslagna lokaliseringen ansågs vara den bäst lämpade platsen för en ny polisstation i Värnamo stad. Placeringen kan ses som en kompromiss kring både tillgängligheten och närhet till staden och lättillgängligt ur ett regionalt perspektiv. För invånarna i Värnamo stad blir avståndet längre men tillgängligheten för övriga invånare i kommunen/regionen blir bättre med den nya placeringen.

Vikten av att polisen ska kunna fortsätta med sin verksamhet på ett effektivt och bra sätt bedömer kommunen vara ett större samhällsintresse än bevarandet av jordbruksmarken som tas i anspråk. Kommunen har redan i den fördjupade översiktsplanen tagit ställning till att exploatering inom området ämnat för blandad bebyggelse och stadens utveckling bedöms som ett större allmänt intresse än bevarandet av befintlig jordbruksmark.

Kommunen arbetar aktivt med att ta tillvara på matjorden från exploaterad åkermark i samband med ny bebyggelse. Den matjord som bedöms hålla tillräcklig kvalitet kommer att återanvändas i flera syften för att främja hållbarhet, biologisk mångfald och lokal matproduktion.

En del av matjorden kommer att användas vid utbyggnaden av det befintliga koloniområdet, där ny stadsodling planeras i direkt anslutning. Detta ses som en effektiv och hållbar lösning som gynnar miljön, stärker den lokala gemenskapen och främjar självhushållning. Åtgärden ligger också i linje med Hushållningssällskapets rekommendationer kring hållbar markanvändning.

Utöver detta kommer delar av matjorden att återföras till åkermark vid Bredasten, vilket bidrar till att förbättra jordkvaliteten och långsiktigt stödja det lokala jordbruket. Detta för att hushålla med de resurserna som finns och att bidra till att utveckla annan jordbruksmark.

6.3.2 Skogsmark

6.3.2.1 Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag ett stråk av skogsmark mellan åkermarken närmast Malmövägen och koloniområdet väster om planområdet. Detta område innehåller idag inga rekreativa värden och det har även hittas invasiva arter i detta skogsområde.

6.3.2.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen syftar till att det även fortsättningsvis ska finnas en skogsridå mellan den tänkta exploateringen och befintligt koloniområde.

6.3.3 Oexploaterade områden

6.3.3.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet är idag helt oexploaterad mark, bortsett från Malmövägen i öster.

6.3.3.2 Förslag och konsekvenser

Planförslaget kommer innebära att största delarna av området kommer att exploateras med blandad bebyggelse. Förslaget medger kontor, handel och polisstation.

Den åkermark som idag finns inom planområdet kommer att ianspråktagas. Befintlig skogsmark samt mindre kilar av grönstruktur kommer att bevaras.

6.4 Miljö

6.4.1 Dagvatten

6.4.1.1 Nuläge och förutsättningar

Då området idag till stor del inte är bebyggt är avrinningen för dagvatten relativt liten. Det finns däremot ett flertal stråk för dagvatten som avleds från områden norr om järnvägen genom området och vidare ner mot Lagan.

6.4.1.2 Förslag och konsekvenser

Då recipientens statusklassning inte får försämrats måste vattnet renas innan det når recipienten. Utrymme för rening och fördröjning av dagvatten möjliggörs inom naturmark samt väster om planområdet.

6.4.2 Vattenskyddsområde

6.4.2.1 Nuläge och förutsättningar

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt.

Planområde ligger nedströms grundvattentäkten Värnamo-Ekeryd som idag har klassningen god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Området ligger även utanför både det inre och det yttre vattenskyddsområdet tillhörandet grundvattentäkten.

6.4.2.2 Förslag och konsekvenser

Då planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet samt nedströms från grundvattentäkten bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka täkten.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Buller

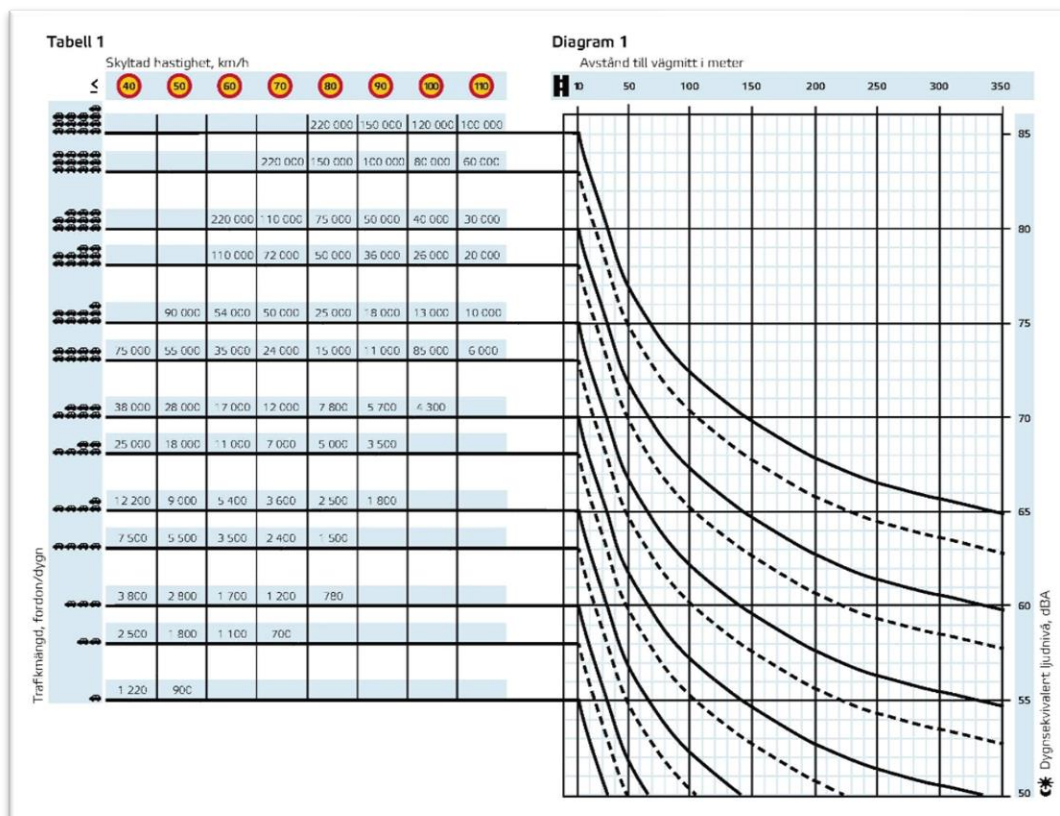
6.5.1.1 Nuläge och förutsättningar

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

Malmövägen är den sydöstra infartsvägen till Värnamo stad vilket innebär att stora delar av den trafik som ska till centrum som kommer ifrån sydöst kör in via Malmövägen. ÅDT (årsdygnstrafik) för vägen ligger mellan 11 600 och 11 700 och det är en i dag en hastighet på 60 km/h.

Järnvägen som avgränsar planområdet i nordlig riktning är också en bullerkälla som behöver beaktas i planarbetet.

Väg 27 har ungefär samma trafiktal (ca 11 000) som Malmövägen. Vägen ligger cirka 150 meter ifrån planområdesgränsen men ytan mellan utgörs av åkermark. Vilket innebär att det inte finns så mycket natur eller andra bullerreducerande medel som kan fånga upp och dämpa buller från vägen. Då planen inte medger bostäder bedöms bullerproblematiken från väg 27 som relativt låg.



Figur 3, Tabell och diagram för översiktlig bedömning av vägtrafikbuller. Framtagen av Boverket och SKL 2016.

6.5.1.2 Förslag och konsekvenser

Enligt tabellen ovan ligger bullernivåerna 50 meter från Malmövägen på cirka 60 dBA. Vilket är gränsen för buller vid fasad vid nybyggnation av bostadshus. Planen medger dock ingen exploatering av bostäder, utan möjliggör för kontor, handel och polisstation.

De byggnader som uppförs i närheten av Malmövägen eller järnvägen ska utformas på ett sådant sett att de klarar av att hantera eventuellt buller lämpligt för användningsområdet.

6.5.2 Vibrationer från spårtrafik

6.5.2.1 Nuläge och förutsättningar

Det finns inte någon nationellt satt riktvärde för vibrationer från spårtrafik. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

6.5.2.2 Förslag och konsekvenser

De byggnader som uppförs i närheten av järnvägen ska utformas på sådant sett att de klara av eventuell vibration från järnvägen. Detaljplanen möjliggör inte för bostäder eller andra användningsområden som inbjuder till stadigvarande vistelse. Kommunens bedömning är att eventuella vibrationer från spårtrafiken får minimala konsekvenser.

6.5.3 Risk för olyckor

6.5.3.1 Nuläge och förutsättningar

Kust till kustbanan samt väg 27 är båda leder för farligt gods vilket kräver särskild hänsyn vid planering inom 150 meter från dem. Idag finns ingen exploatering inom 150 meter från någon av farligt godslederna inom planområdet. Vid planering av området är det viktigt att ta hänsyn till riskerna med att bebygga områdena närmast lederna och att ett säkerhetsavstånd alltid bör finnas.

Polisens verksamhet är i behov av två in- och utfarter. I dagsläget finns endast en anlagd gata inom planområdet, men då planområdet i stort är oexploaterat finns möjlighet att tillskapa fler inom området.

6.5.3.2 Förslag och konsekvenser

Vid framtagande av detaljplan inom 150 meter från farligt godsled behöver riskerna från leden beaktas. Länsstyrelsen i Halland har tagit fram en riskanalys av farligt gods som innehåller riktlinjer för bebyggelse utmed farligt godsleder, både järnväg och väg.

Område utmed transportleder för farligt gods delas, enligt Hallandsmodellen, in i fyra zoner, bebyggelsefritt, reducerat avstånd, rekommenderat avstånd och utanför riskbedömningsområde. En yttre gräns för riskbedömning är satt i riktlinjen till 150 meter från alla transportleder, vilket innebär att utanför detta avstånd kan alla typer av normalt förekommande användningsområden etableras utan att särskild hänsyn behöver tas till risker från farligt gods.

För områden närmare än 150 meter från transportleder behöver riskerna från transporter av farligt gods beaktas. I de flesta fall kan detta göras med olika säkerhetshöjande åtgärder. Det finns inte några fasta gränser mellan de olika zonerna utan avstånden kan bero på olika faktorer.

Planen medger handel och kontor inom 150 meter från järnväg med farligt gods. Inom 50 meter från spåret tillåts ingen bebyggelse vilket har säkrats med naturmark samt prickmark inom kvartersmarken. Närmaste tillåtna bebyggelse inom planområdet är kontor och handel och avståndet till järnvägen är minst 50 meter vilket innebär att med enkla medel vid utformning av byggnader kan kraven från Hallandsmodellen uppfyllas. Bland annat genom att luftintag placeras på motsatt sida samt att fasaden utformas i obrännbart material.

Då i stort sett hela planområdet ligger mer än 150 meter från väg 27 anser kommunen att hänsyn till riskerna från den leden inte behöver hanteras närmare.

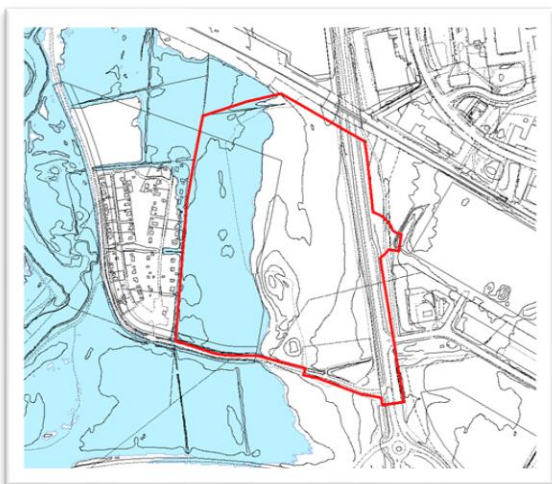
Detaljplanen möjliggör för två in- och utfarter till fastigheten som medger polisstation. Detta för att tillgodose polisens behov av larmvägar samt att minska risken att polisen blir instängd. Huvudinfarten är planerad i norra delen av fastigheten och en sekundär i söder. De flesta av larmen som polisen får går till patrullerande radiobilar. Bedömningen är att polisens larm inte medför några större risker för olyckor.

6.5.4 Risk för översvämning

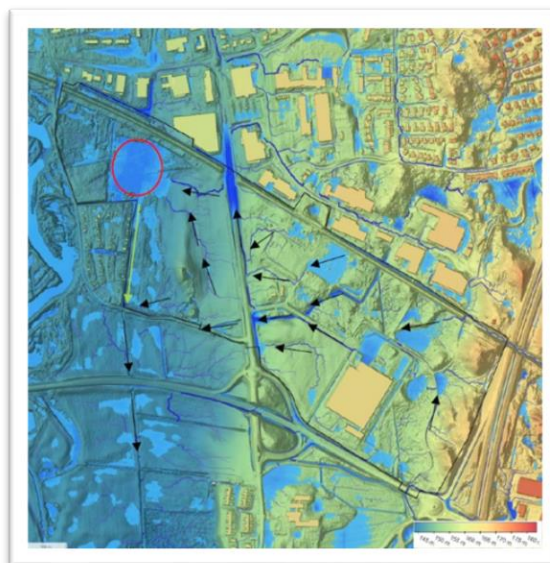
6.5.4.1 Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns en risk för översvämning vid 200-års flöde av Lagan. En mindre del av planen som är utpekad för handel och kontor ligger inom riskområde för översvämning vid ett 200-års flöde. Övriga delar av planområdet ligger så pass högt att risken för översvämning vid ett 200-års flöde i Lagan är begränsat.

Det finns även ett flertal stråk där vatten kan komma att rinna vid skyfall. Största stråket finns väster om Malmövägen.



Figur 4, Bilden visar planområdet i rött och 200-års flödet i blått.



Figur 5, Kartan visar befintliga lågpunkter och flödesvägars riktning.

6.5.4.2 Förslag och konsekvenser

Vid extrema vattenflöden kan områden inom planen bli påverkade. För att minska risken att den planerade bebyggelsen inom området översvämmas har planen höjdsatts med en lägsta nivå för kvartersmark som klarar att hantera ett 200-års flöde i Lagan.

Det skyfallsstråk som finns inom området behöver beaktas för att inte skapa problem. Skyfallsstråket är i huvudsak beläget inom allmän plats/natur. Där stråket passerar södra infarten till polishustomten har hänsyn tagits vid projektering av gata. Vid höjdsättning inom området är det viktigt att ta hänsyn till konsekvenserna av att förändra befintliga skyfallstråk och lågpunkter så att problem inte uppstår. Genom att området exploateras kommer skyfallsvatten i stor utsträckning hanteras inom allmän plats, för att inte påverka tillkommande kvartersmark.

Mellan kvartersmark avsedd för handel och kontor löper ett naturstråk, vilket kan användas som ett skyfallstråk för effektiv hantering av regnvatten. Stråket kan även integreras med en gång- och cykelväg från nordväst, vilket underlättar tillgången till området.

6.5.5 Risk för skred och ras

6.5.5.1 Nuläge och förutsättningar

Inom området finns det några områden som SGU har pekat ut som aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart.

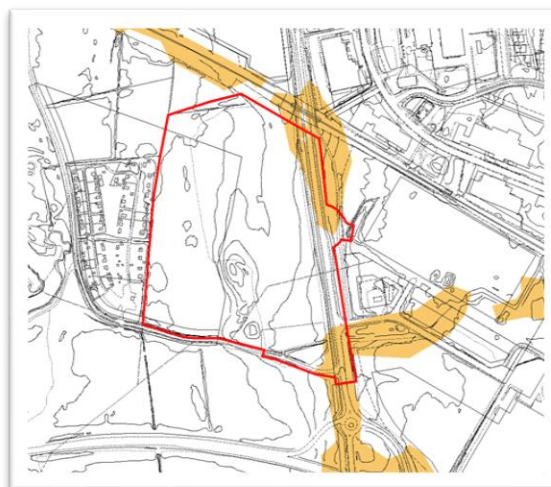
6.5.5.2 Förslag och konsekvenser

Vid exploatering av området behöver dessa områden hanteras, men då området i dag är relativt plant samt att området kommer att behöva höjdsättas beräknas inte detta vara ett problem för genomförandet av planen.

6.5.6 Markföroreningar

6.5.6.1 Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga utpekade områden i kommunens karta över miljöpåverkan och då området inte har varit exploaterat tidigare finns inte heller några tidigare utredningar gjorda inom



Figur 6, Kartan visar områdena utpekade av SGU samt planområdet markerat i rött.

planområdet. Utanför planområdet norr om järnvägen finns det ett antal fastigheter som är utpekade och där det skulle kunna ha läckt ut ämnen som påverkar planområdet.

6.5.6.2 Förslag och konsekvenser

I samband med detaljplanens framtagande har en markmiljöutredning tagits fram. Utredningen visar att den planerade användningen är genomförbar ur miljösynpunkt.

Från grundvattenundersökningen var det nickel (2329) och arsenik (2307) som hade värden över medelhög halt. Då grundvattnet på platsen inte används eller kommer användas för dricksvatten eller bevattning är den möjliga exponeringen för människor och djur liten och bör inte vara någon risk för människors hälsa och miljö.

Verksamheter norr om området har använt sig av klorerade lösningsmedel. Efter utfört fältarbete konstaterades att området i stort sett bara består av lera vilket minskar risken för spridning av klorerade lösningsmedel genom de täta jordlagren. Sammanfattningsvis bedöms risken för påverkan av klorerade lösningsmedel för människa och miljö inom detaljplanen som låg. Det går dock inte att utesluta en högre halt förorening djupare vilket bör beaktas vid grävarbeten/markarbeten.

6.5.7 Radon

6.5.7.1 Nuläge och förutsättningar

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36·10⁶ Bq/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar. Inom planområdet är den största delen lågriskområde för radon eller områden som ej är bedömda. Det finns dock två mindre områden som är markerade som normalriskområde, de båda ligger inom det som i planen är utpekade för natur, allmän plats.



Figur 7, Kartan visar planområdet inringat i rött, lågriskområde i grönt och normalrisk i gult.

6.5.7.2 Förslag och konsekvenser

Inom planområdet finns inget område som överstiger normalriskområde för radon enligt SGU.

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Detta hanteras vid bygglov.

6.5.8 Tillgänglighet för räddningstjänsten

6.5.8.1 Nuläge och förutsättningar

Då planområdet idag är helt oexploaterat finns ingen befintlig infrastruktur för brandvatten. Det finns ett fåtal brandposter i närområdet för detaljplanen. Dessa ligger söder om järnvägen men öster om Malmövägen, dels inom fastigheten där reningsverket tidigare låg, samt en vid Armaturgatan precis vid infarten till fastigheten Armaturen 1.

6.5.8.2 Förslag och konsekvenser

Vid exploatering av området behöver hela strukturen för brandvattenförsörjning ses över och byggas ut så att tänkt exploatering klarar av att hanteras.

6.5.9 Tillgänglighet

6.5.9.1 Nuläge och förutsättningar

I Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-11-29, § 222, anges som målsättning:

Värnamo kommun ska så långt det är möjligt göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunen ska också se till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får tillgång till information och möjlighet till kommunikation.

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsvariationer enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler. Området idag är relativt otillgängligt även om höjdskillnaderna inom området är små, då marken inom stora delar av området är oexploaterad.

6.5.9.2 Förslag och konsekvenser

Då planområdet till stor del idag är oexploaterat finns det goda möjligheter att tillgänglighetsanpassa det i samband framtida exploatering. Nivåskillnaderna inom området anses vara hanterbara. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

6.6 Geotekniska förhållanden

6.6.1.1 Nuläge och förutsättningar

I samband med framtagandet av detaljplanen har nya geotekniska undersökningar för hela planområdet gjorts för att klargöra om den ny planerade exploateringen för området är lämpliga med utgångspunkt i markförhållandena.

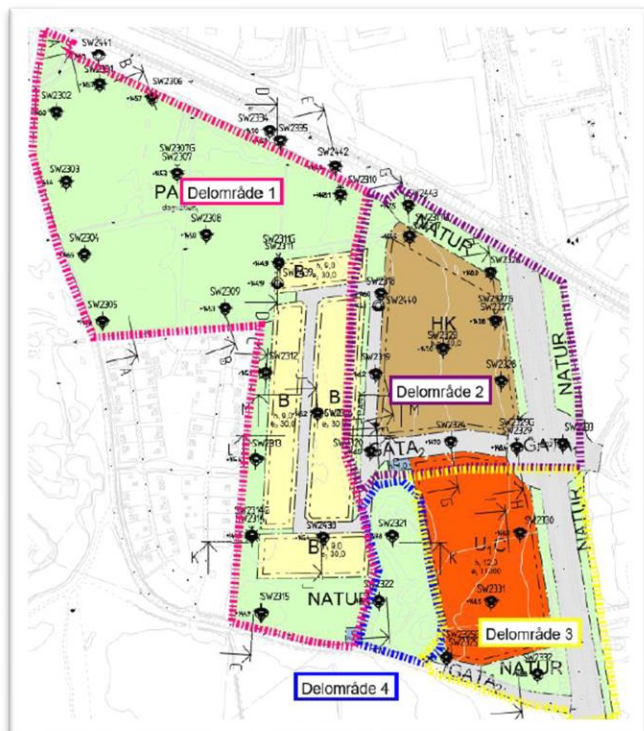
Utredningen utgår ifrån den information som SGU har för området beträffande ytjordarter och jorddjup och utifrån det har provtagningspunkter tagits fram för att klargöra vad som finns under ytjordlagerna och om möjligt fastställa djupet till berg.

Enlig SGU:s jorddjupskarta beräknas bergöverytan finns på mellan 5–50 meters djup inom området men den geotekniska utredningen har inte på något ställe inom utredningsområdet kunnat fastställa djupet till fast berg.

Jordföljden inom området är komplex och varierar kraftigt, detta beror troligen på avsättningsprocesserna och Lagans meandering. På grund av komplexiteten och variationen har området delats in i fyra delområden för att lättare kunna beskriva området.

Delområde 1 beskrivs i utredningen som det område med sämst förutsättningar då det finns ett stort djup (5-18 meter) med lera under de översta lagerna på 2–4 meter som består av mulljord, finsand och siltig finsand. Delområde 2 har ett fastare och grundare jordlagerföjd än delområde 1. De översta lagerna består av mulljord och torrskorpelera till ett djup på cirka 2,5 meter. Därefter finns eller lager med lera med ett djup på upp till 4,5 meter, efter leran består lagren av sand med ler- och siltskikt.

Delområde 3 har bättre förhållanden än delområde 1 och 2. Jordlagerföljden är



generellt både fastare och grundare än för delområde 1 och 2. Översta lagerna består av lerig/sandig mulljord följt av siltig torrskorpelera med ett djup på cirka 3 meter som underlagras av siltig lera till ett djup av 5 meter. I den norra delen av område 2 har siltig sandig morän påträffats på ett djup av 2,4 meter.

Delområde 4 består av fast mark med ett ytlager med sandig mulljord följt av sand eller grusig siltig sand och siltig morän.

Stabiliteten för järnvägsbanken är i dagens läge dålig med risker för ras och skred vid byggnation för nära. Även mot Lagan har utredningen visat att stabiliteten är dålig vilket även där kräver ett säkerhetsavstånd för att inte riskera ras och skred.

6.6.1.2 Förslag och konsekvenser

Utredningen visar att området närmast koloniområdet (delområde 1) inte är lämpligt för byggnation av bostäder. Med vissa åtgärder kan marken bebyggas men riskerna för sättningar kvarstår och är svåra att hantera och åtgärderna för iordningställandet av området är också förknippade med en hög kostnad som inte gör det ekonomiskt hållbart att genomföra byggnation av bostäder.

För delområde 2 och 3 är markförhållandena bättre än i övriga delar av området, men vissa grundläggande åtgärder krävs fortfarande för att möjliggöra byggnation. Bland annat kommer överlast att behöva användas för att konsolidera marken, samt spontning för att stabilisera schaktväggar vid grundläggning.

Dessa åtgärder är dock av begränsad omfattning jämfört med mer krävande delar av planområdet, vilket innebär att byggnationen inom delområde 2 och 3 bedöms vara genomförbar ur både tekniskt och ekonomiskt perspektiv.

Den geotekniska utredningen har tagit fram en gräns för hur nära järnvägen som går att planera utan att riskera dess stabilitet, vilket i planen är planområdesgränsen i norr. Stabiliteten mot Lagan bedöms inte vara ett problem då avståndet mellan kvartersmarken och åkanten är mer än 200 meter.

För att klara det beräknade högsta flödet inom området behöver en lägsta markhöjd på +146,8 meter över havet hållas. Vilket innebär att det på ställen där marken idag är lägre behöver fyllas upp med massor. Uppfyllnaden av massor skapar en last på marken och kan i vissa fall skapa problematik med sättningar. Dessa sättningar ska hanteras innan bebyggelse inom området påbörjas. Även byggnaders tyngd kan skapa sättningar i marken vilket hanteras i samband med byggnation.

6.7 Hydrologiska förhållanden

6.7.1.1 Nuläge och förutsättningar

Området ligger inom Lagans avrinningsområde och får därför inte bidra till en försämring av MKN för Lagan vars ekologiska status idag är bedömd som måttlig.

Planområdet ligger utanför strandskyddat område för ån Lagan. Mellan planområdet och Lagan finns idag ett gång- och cykelstråk samt koloniområde som tydligt avgränsar planområdet från Lagans strandområde.

6.7.1.2 Förslag och konsekvenser

Planområdet saknar direkt kontakt med Lagan och genomförandet av planen bedöms inte påverka strandskyddets syften. Utrymme för rening och fördröjning av dagvatten möjliggörs i inom Naturmark



Figur 9, Kartan visar planområdet i rött och område för strandskydd markerat med blått.

samt väster om planområdet och därmed bedöms inte heller en exploatering att försämra möjligheterna att uppnå MKN för Lagan.

6.8 Kulturmiljö

6.8.1 Fornlämningar

6.8.1.1 Nuläge och förutsättningar

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Arkeologisk utredning, steg 1 och steg 2, har genomförts inom området. Inom större delen av utredningsområdet påträffades fynd vilka tolkats vara från stenåldern. Totalt tillvaratogs över 100 fynd, framför allt av flinta och kvarts, men även ett yxämne. I den västra delen påträffades vad som tolkas som en möjlig hyddbotten, samt en härdrest (L2024:3487, boplatsoområde).

Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning, L2024:3487, boplatsoområde har lämnats in till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen kräver att en förundersökning ska genomföras för att tillståndet ska beviljas. Den arkeologiska förundersökningen kommer genomföras så snart vädret tillåter under våren 2025 och en eventuell följande (slut-) undersökning görs i direkt anslutning.

6.8.1.2 Förslag och konsekvenser

När alla utredningar är slutförda och fornlämningen tagits bort kommer inga fornlämningar vara kvar inom planområdet som påverkar planens genomförande.

6.9 Fysisk miljö

6.9.1 Natur

6.9.1.1 Nuläge och förutsättningar

Detaljplaneområdet utgörs till stor del av jordbruksmark, resten består till främst av relativt fuktig trivial lövskog av igenväxningskaraktär. Trädbeståndet domineras här till stor del av björk och sälg som i vissa delar efter sentida skogsvårdsåtgärder börjar utvecklas till produktionsskog av björk. Busk- och fåltskiktet är rikt i vissa delar mycket på grund av det stad- och koloniområdesnära läget, då här återfinns ett större antal "trädgårdsrymlingar". Inom detta område återfinns även ett antal bestånd av jättebalsamin och kanadensiskt gullris. På en mindre höjdrygg i söder återfinns ett bestånd av ädellöv med flertalet grövre ekar, här noterades även ett antal grova aspar.

Mot Malmövägen står en relativt ung trädrad av Ask *Fraxinus exelsior* 'Westhof's Glorie'. Träden har uppnått en stamdiameter om 15-25 cm och betyder mycket för upplevelsen av platsen längs vägen. Tyvärr är träden hotade av askskottssjuka och kommer med stor säkerhet drabbas och troligtvis försvinna inom en snar framtid. Kommunens bedömning är att dessa träd inte omfattas av biotopskydd då de inte har uppnått en tillräcklig storlek/ålder för att det ska falla in samt att risken för att träden drabbas av askskottssjukan och dö är hög.

Inom planområdet finns enligt Skogsstyrelsens lager för biotopskydd och nyckelbiotoper.

6.9.1.2 Förslag och konsekvenser

Område inom detaljplanen kommer att bevaras som natur. Detta för att spara de viktiga områdena som har höga rekreativa värden, men även för att kunna tillskapa nya rekreativa områden samt kunna hantera det tillkommande dagvattnet som bildas vid genomförande av detaljplanen.

Den trädrad som finns läng med befintlig gc-väg väster om Malmövägen bör bevaras även om de träd som idag står där behöver ersättas vid eventuell sjukdom på befintliga träd. De pelaraspar som står öster om Malmövägen har i så stor utsträckning det går lagts inom allmän plats i detaljplanen.

Inom det skogbeväskade området krävs en del försiktighetsåtgärder gällande den invasiva arten jättebalsamin. Vid markarbete i området samt inför kommande masshantering, i och från detta område, bör en plan för att försäkra sig om att ingen spridning sker till omkringliggande område, tex att arbete inte sker under den del av året då fröna sprider sig, utan körs direkt till en godkänd mottagningsanläggning där destruktion av växterna kan ske. Alternativt kan biologisk (får eller nötboskap) eller mekanisk utrotning genomföras innan arbetet startar. Mer information finns på Naturvårdsverkets hemsida. Även i detta fall kommer en anmälan att krävas vid sanering av jättebalsamin.

6.9.2 Bebyggelse

6.9.2.1 Nuläge och förutsättningar

Det finns idag inga byggnationer inom planområdet. Väster om planområdet ligger ett koloniområde med cirka 80 kolonistugor i varierande storlek.

6.9.2.2 Förslag och konsekvenser

Området kommer till största del att exploateras med sammanhållen, blandad bebyggelse i form av kontor, handel, och polisstation. I sydvästra delen samt längs med planområdets gräns i väster kommer ett naturområde bevaras för att skärma av den nya bebyggelsen mot koloniområdet.

6.9.3 Arbetsplatser

6.9.3.1 Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga arbetsplatser.

6.9.3.2 Förslag och konsekvenser

Inom planområdet möjliggörs för arbetstillfällen genom planläggning av kontor, handel samt polisstation vilket kommer bidra till ett ökat antal arbetsplatser i denna del av Värnamo stad.

När detaljplanen är utbyggd kommer ett stort antal arbetstillfällen ha tillkommit. I nuläget är det endast den nya polisstationen som är bestämd, vilken bedöms rymma omkring 200 arbetstillfällen. Beroende på vilken typ av verksamheter som lokaliseras till området kan antalet nya arbetsplatser variera mycket. Även drift- och underhåll av anläggningar och utomhusmiljö innebär behov av kringsservice.

6.9.4 Byggnadskultur och gestaltning

6.9.4.1 Nuläge och förutsättningar

Kommunfullmäktige har 2013-06-19 antagit *Miljöprogram för byggnader* som är ett av flera verktyg för att uppnå ett hållbart byggande. Programmet hänvisar till tuffare krav i förhållande till Boverket byggregler som branschen själva anser är rimliga.

I dagens läge finns det ingen verksamhet eller byggnation inom området.

6.9.4.2 Förslag och konsekvenser

Området kommer att utgöra en del av en ny entré till Värnamo stad från söder och den bebyggelse som kommer att uppföras kommer att utgöra det första intrycket av Värnamo för en stor mängd boende och besökande över lång tid framöver. Söder om väg 27 ligger Vandalrum som är ett viktigt besöksmål för konst och design och det är angeläget att ny bebyggelse inom planområdet håller en tillräckligt hög arkitektonisk nivå för att svara mot detta. Bebyggelsen inom planområdet ska utgöra en ny stadsfront som både bör tydliggöra att Vandalrum ligger utanför staden men samtidigt knyta ihop det med centrala staden så att det upplevda avståndet minskar. Ny bebyggelse intill Malmövägen bör placeras med långsidorna mot vägen och parkeringsplatser och andra kommunikationsytor bör i så stor

utsträckning som möjligt placeras mot de angränsande gatorna i området. Detta för att få en sammanhållen gestaltning av gaturummet och också att minska skalan på den idag breda Malmövägen.

6.9.5 Friyta

6.9.5.1 Nuläge och förutsättningar

På tomter som ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan liknande verksamhet ska det finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse.

Tomter ska ordnas så att det finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand.

Området är idag helt oexploaterat och består inte av ytor som har något rekreativt värde idag. Den cykelväg som idag går inom planområdet längs med västra sidan av Malmövägen skapar däremot en koppling till Vandalorum samt de befintliga och tillkommande bostäderna mitt emot Vandalorum.

Strax nordväst om planområdet ligger Apladalen som är Värnamo stads centrala motions- och rekreationsområde. Området sträcker sig från de centrala delarna av staden i norr och ända ner till Vidösterns norra strand och skapar ett stort sammanhängande naturområde.

6.9.5.2 Förslag och konsekvenser

Då området idag är i princip helt obebyggt finns det goda möjligheter att uppfylla kraven på friyta och grönska inom området. Med planbestämmelser om natur möjliggör kommunen för gröna och rekreativa områden inom planområdet.

På alla sätt behöver de gröna värdena och möjlighet till lek och social samvaro maximeras för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå god bebyggd miljö.

6.10 Teknik

6.10.1 Vatten och avlopp

6.10.1.1 Nuläge och förutsättningar

Kommunens plan för vatten och avlopp i Värnamo kommun fastställdes 29 november 2018. Värnamo kommun ska ha en VA-försörjning som har som utgångspunkt att påverkan på miljön ska vara minsta möjliga och i att invånarnas hälsa ska vara tryggad. VA-försörjningen ska ombesörja de behov som kommunens befolkningsutveckling genererar och de behov av anpassning som klimatförändringarna kommer innebära.

Området ligger idag delvis inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och genom området går bland annat ett stort ledningsstråk. Det finns även en tryckstegringsstation inom östra delen av planområdet.

6.10.1.2 Förslag och konsekvenser

De nya fastigheterna som bildas i och med genomförandet av detaljplanen kommer att kopplas till det kommunala systemet vilket innebär att kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer att utökas så att planområdet ingår.

Planområdet är idag inte exploaterat vilket skapar goda möjligheter till ett effektivt och modernt VA-nät inom området. VA-utredningen visar hur VA anslutningar för området kan hanteras samt vilka dimensioner och andra mått som behövs för att ledningar och tillhörande anläggningar ska kunna uppfylla dagens krav.

Den framtagna VA-utredningen visar att området inte kan hanteras med självfall utan det behövs en pumpstation inom planområde för att kunna leda tillkommande VA till befintliga ledningar vidare till

reningsverket då dessa ledningar ligger högre än området. Pumpstationen planeras att placeras i södra delen av området längs med den befintliga grusväg som går från Malmövägen ner till koloniområdet och det är även via den vägen som servicefordon kommer att kunna nå pumpstationen.

6.10.2 Värme

6.10.2.1 Nuläge och förutsättningar

Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt.

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, desto mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla.

Inom området har Värnamo energi idag ledningar för fjärrvärme.

6.10.2.2 Förslag och konsekvenser

En utbyggnad av befintligt fjärrvärmenät kommer att behövas inom området för att försörja tillkommande fastigheter.

6.10.3 El och tele

6.10.3.1 Nuläge och förutsättningar

Inom området finns ledningar för el och tele. Området ligger inom Värnamo energis ansvarsområde för el och tele leveranser och dem har en del ledningar inom område.

6.10.3.2 Förslag och konsekvenser

För att tillkommande fastigheter ska kunna ansluta till el och tele behöver ledningsnätet för området byggas ut. Då området är oexploaterat finns det goda möjligheter till ett effektivt nät samt att nedgrävning av ledningar kan göras i samband med andra markarbeten.

6.10.4 Avfall

6.10.4.1 Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag ingen uppsamling av avfall inom området.

6.10.4.2 Förslag och konsekvenser

Det kommer inte planeras för någon gemensam avfallshantering inom området utan avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom kvartersmark.

6.11 Service

6.11.1 Offentlig service

6.11.1.1 Nuläge och förutsättningar

Idag finns ingen offentlig service inom planområdet. Närmsta grundskola (Exposkolan) och förskola (Förskolorna Nyfiken och Skattkistan) är belägna cirka 150 meter respektive 500 meter norr om planområdet. Värnamo sjukhus ligger cirka 2,5 kilometer väster om området och närmsta vårdcentral 1 kilometer bort.

6.11.1.2 Förslag och konsekvenser

Planen medger plats för en ny polisstation för att möjliggöra polisens satsning i södra regionen. För att polisen ska ha goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet och bidra till ökad trygghet och god service till allmänheten krävs anpassade lokaler. Polisen har tillsammans med kommunen skrivit ett samarbetsavtal som ett första steg mot ett nytt och modernt polishus i Värnamo som kan möta framtidens behov. Kvarteret som är planerat för ny polisstation medger även användningen centrum

för att möjliggöra för andra verksamheter i framtiden om polisens verksamhet inte längre skulle önska vara kvar. Planen medger område för handel och kontor där även annan offentlig eller kommersiell service kan inrymmas.

6.11.2 Kommersiell service

6.11.2.1 Nuläge och förutsättningar

Idag finns ingen verksamhet inom planområdet. I närområdet finns däremot handel och andra verksamheter. Exempelvis norr om järnvägen är Söderport beläget och i sydostlig riktning om planområdet finns Bredasten med ett stort utbud av kommersiell service.

6.11.2.2 Förslag och konsekvenser

Planen möjliggör för en större del kommersiell service inom användningen handel och kontor.

6.12 Trafik

6.12.1 Gång- och cykeltrafik

6.12.1.1 Nuläge och förutsättningar

Längs med Malmövägens västra sida sträcker sig en gång- och cykelväg som går ner mot Tännö. Denna GC-väg är en viktig led i hela stadens nät då den möjliggör för pendling med hållbara trafikslag in till staden från östra sidan av Vidöstern.

Även längs med östra sidan av Malmövägen från centrum ner till Armaturgatan finns en gång- och cykelväg som sedan kopplas samman med gång- och cykelstråket längs med E4:an ut och vidare ut mot Bredasten och Vandalorum.

6.12.1.2 Förslag och konsekvenser

Inför samrådet av planen har en trafikutredning för området tagits fram för att klargöra vilka möjligheter och utmaningar det finns kopplat till trafik i och med genomförandet av planen.

För att minimera trafikalkstringen till och från området är det viktigt att planera och utforma gång- och cykelvägar samt andra hållbara trafikslag för att gynna dessa. Genom området kommer det planeras för separerade gång- och cykelvägar för att skapa ett sammanhängande och gent gc-nät som gynnar användningen av hållbara trafikslag.

6.12.2 Kollektivtrafik

6.12.2.1 Nuläge och förutsättningar

Närmaste busshållplats ligger längs med Malmövägen cirka 200 meter norr om planområdet. Busshållplatsen trafikeras av regionalbussar mot Ljungby och Rydaholm.

Närmaste busshållplats för stadsbuss ligger vid Exposkolan cirka 150 meter norr om planområdet och trafikeras av stadsbusstrafik linje 50.

Öster om planområdet finns Rörstorps station som trafikeras av tåg mellan Värnamo och Alvesta. Tågstoppet är ett av två tågstopp i Värnamo stad och en viktig anslutning för östra Värnamo.

6.12.2.2 Förslag och konsekvenser

Då området kommer att medge exploatering med nya arbetsplatser är det viktigt att även kollektivtrafiken och de hållbara trafikslagen prioriteras och finns med i planeringen. Längs med Malmövägen planeras för busshållplatser i höjd med den tillkommande cirkulationen för att kunna både planområdet och eventuella kommande etableringar öster om Malmövägen med kollektivtrafik.

Befintliga gång- och cykelstråk bör bevaras och utvecklas för att öka säkerheten, tryggheten och användbarheten.

6.12.3 Motortrafik

6.12.3.1 Nuläge och förutsättningar

Malmövägen är den sydöstra infarten till Värnamo stad och är entrén till staden för de som kommer via E4:an eller via väg 27 österifrån. Den sträcker sig i nordsydlig riktning och avgränsar planområdet i öster. Öster om planområdet finns idag en gata som leder in från Malmövägen till befintliga verksamheter, en drivmedelsstation och tvätthall samt vidare till en industriverksamhet som ligger inom fastigheten Armaturen 1.

Inom den västra delen finns idag en mindre grusväg som går från Malmövägen ner till koloniområdet som ligger mellan planområdet och ån Lagan.

Malmövägen inom planområdet är en kommunal väg med en hastighet på 60 km/h, vid cirkulationen som ligger strax norr om väg 27 övergår vägens huvudmannaskap till Trafikverket.

6.12.3.2 Förslag och konsekvenser

Då Malmövägen är en av entréerna till staden är det viktigt att gestaltning och utformning av vägen samt kringliggande områden är genomtänkta och representativa. Längs med denna infartsväg finns möjlighet för verksamheter att placeras i bra skyltläge.

Den trafikutredning som tagits fram visar att den nya korsningspunkten där planområdet lokalgata ansluter till Malmövägen, är idag ganska hårt belastad vilket kommer att vara en utmaning. För att kunna klara av en trafikökning på Malmövägen samt den tillkommande trafiken för den tilltänkta exploateringen behöver den tilltänkta cirkulationen utformas på ett smidigt sätt för att inte skapa trafikstockning. Bestämmelser som begränsar exploateringen har tillämpats för att kunna genomföra planen utan att alltför stora och kostsamma insatser i trafikmiljön behövs vidtas.

Planen möjliggör för ny gata centralt i planområdet som ansluter till Malmövägen via den planerade cirkulationen. Befintlig gata på den östra sidan planeras tas bort och ersättas med ny gatustruktur norr om fastigheten Armaturen 4 och ansluta till den nya cirkulationen. Hänsyn till dagvattenhantering, befintliga och framtida fastighetsägare, gång- och cykeltrafik samt trafikutredningen har påverkat utformningen av vägstrukturen samtidigt som tillgänglighet- och säkerhetsperspektiv beaktats.

Den östra delen av den befintliga gatan in till koloniområdet ska kunna breddas, detta eftersom polishuset behöver en andra infart till sin fastighet. För att inte skapa trafikstockning på Malmövägen bör även vänstersväng in och ut från den sekundära gatan förbjudas. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Inom planområdet finns utfartsförbud för motortrafik för att skapa en god och säker trafikmiljö utifrån sikt och korsningar. Kopplingar mellan de tillkommande fastigheterna och gång- och cykelstråket utmed Malmövägen kan dock skapas.

Inom planområdet beräknas högsta tillåtna hastighet vara 40 km/h.

6.12.4 Parkering

6.12.4.1 Nuläge och förutsättningar

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Bostadsparkering får inte samordnas med övrigt parkeringsbehov.

Idag finns det inga med parkeringsplatser inom planområdet då det till stor grad är oexploaterat.

6.12.4.2 Förslag och konsekvenser

Detaljpanelläggningen innebär att stora delar av området kan exploateras med handel, kontor, centrumverksamhet och polisstation som kräver nya parkeringsplatser. I och med att planområdet är oexploaterat idag så finns det goda förutsättningar för att lösa parkering inom egna fastigheten.

6.13 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Idag finns det miljökvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften,
- olika parametrar i vattenförekomster,
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten,
- omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för övriga områden än föroreningar i utomhusluft hanteras i förekommande avsnitt under rubrikerna Vattenområde, Teknisk försörjning samt Störningar, hälsa och säkerhet.

6.13.1 Luft

Värnamo kommun har under perioden 1986–87 fram till 2019 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten i Värnamo tätort och på andra enskilda platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvaliteten. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort, varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

6.13.2 Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

En norm anger en lägsta tillåten nivå. Den sammanlagda miljöpåverkan på vattenförekomsten får inte orsaka att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Länsstyrelsen har utarbetat miljökvalitetsnormer för de vattenförekomster som är definierade inom vattenförvaltningsarbetet. Recipienten, den del av Lagan som berörs av aktuellt planområde, benämns i VISS Lagan: Vidöstern-Härån. Denna del av Lagan är ca 18 km lång. Sträckan rinner från sammanflödet med Härån i Karlsforsdammen och mynnar i sjön Vidöstern.

Enligt den senaste statusklassningen bedöms den ekologiska statusen som måttlig. Klassningen baseras på kvalitetsfaktorerna fisk, hydrologisk regim-vattenkraft och konnektivitet. Beslutade kvalitetskrav innebär att god ekologisk status ska uppnås senast 2039. Kvalitetsfaktorerna fisk och konnektivitet påverkas av dammar, barriärer och slussar för vattenkraft och leder till ett fragmenterat vattendrag där fisk och bottenlevande djurs vandringsmöjligheter begränsas samt hämmar flödet av bl.a. näringsämnen. Avseende näringsämnepåverkan, förorening och särskilda förorenande ämnen är statusklassningen God.

Kemisk ytvattenstatus har klassningen Uppnår ej god. Kvalitetskraven är God kemisk ytvattenstatus med undantag för ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). Halterna för dessa två ämnen överskrider i alla Sveriges vattenförekomster och de anses på sin omfattning och spridningsvägar vara tekniskt omöjligt att sänka till nivåer motsvarande god status. Halterna får dock inte öka.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Värnamo – Ekeryd som är en sand och grusförekomst. Förekomsten är stor och planområdet har en liten påverkan på områdets helhet då det ligger i södra kanten av förekomsten. Förekomstens statusklassning är god.

6.13.3 Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller infördes 2004 genom förordningen (2004:675) om omgivningsbuller. Normen har sitt ursprung från de kraven på kvaliteten på miljön som EU har bestämt.

MKN för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Regeringen skriver i förordningen att ”Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Med omgivningsbuller menas ett oönskat och skadligt utomhusljud från bland annat motortrafik, järnvägstrafik, flygtrafik, industrier, byggarbetsplatser vindkraft, skjutfält, motorsport och bilprovningsbanor mm.

Primärt är det kommuner och myndigheter som ansvarar för att MKN följs. Det fråntas dock inte verksamhetsutövare från skyldigheten att genom egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. MKN uppfylls när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

7. Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

7.1 Organisatoriska frågor

7.1.1 Överlåtelse

Överlåtelse av området kommer att ske genom att köpeavtal upprättas mellan köparen och kommunen för kvarteret innehållande bestämmelse om polisstation. Inom det området är det upp till exploatören att bygga ut tänkt polisstation med byggnader, parkeringar, körytor, stängsel med mera, i samverkan med kommunen och Polisen.

Den standardhöjning som kommer att ske för delar av vägen ner till koloniområdet, söder om kvarteret för polisstation kommer att byggas av kommunen men bekostas av exploatören då det är deras verksamhet som påkallar denna standardhöjning.

Övrig kvartersmark kommer markanvisas först när detaljplanen har fått lagakraft varför inget markanvisningsavtal upprättas för dessa under processen med att ta fram detaljplanen. Intentionerna hos kommunen är att utbyggnationen av kvartersmark sker av framtida exploatörer/fastighetsägare efter att marken för allmän plats har byggts ut av kommunen.

7.1.2 Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen sommaren 2025.

Samråd av detaljplanen	kvartal 4 2023
------------------------	----------------

Granskning av detaljplanen	kvartal 4 2024
----------------------------	----------------

Antagande av detaljplanen	kvartal 2 2025
---------------------------	----------------

Detaljplanen får lagakraft tre veckor efter protokollet om antagandet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Om detaljplanen överklagas får detaljplanen inte lagakraft förrän överprövande instans (mark- och miljödomstolen eller mark- och miljööverstolen) domstolen har prövat överklagandet. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen får detaljplanen inte heller lagakraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.

7.2 Tekniska frågor

7.2.1 Tekniska åtgärder

För att kunna genomföra detaljplanen krävs att tekniska åtgärder som till exempel utbyggnad av el och värme, vilket kommer byggas ut av kommunen inom mark för allmän plats fram till fastighetsgränser för kvartersmark. Inom kvartersmarken sker utbyggnaden för tekniska åtgärder av exploatören/fastighetsägaren.

7.2.2 Utbyggnad av allmän plats

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet och är ansvarig för utbyggnad och underhåll av dem.

7.2.3 Utbyggnad av vatten och avlopp

Området ligger delvis inom kommunens verksamhetsområde för Vatten och Avlopp. I och med planens genomförande kommer verksamhetsområdet utökas så att hela planområdet ingår. Kommunen kommer bygga ut ledningar för VA inom allmän plats, inom kvartersmark är exploatörens ansvarig för utbyggnationen. Kostnaderna för inkoppling av VA med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.

7.3 Fastighetsrättsliga frågor

7.3.1 Förändrad fastighetsindelning

I och med planens genomförande kommer fastighetsindelningen för området att förändras. Det som i planen pekas ut som kvartersmark kommer att bilda fastigheter. I vissa fall kan varje kvartersområde delas in i mer än en fastighet. Den mark som är utpekad som allmän plats är kommunens ansvar och om kommunen inte redan äger den marken kommer den köpas in.

Fastigheterna Nöbbele 7:5, Rörstorp 6:5, 6:30 och 6:31 kommer alla att införlivas i Nöbbele 7:2 som är en kommunal fastighet. Förrättning är sökt för denna åtgärd.

Ny fastighet för polisändamål kommer att bildas genom att ca 11 000 kvadratmeter överförs från Nöbbele 7:2. Kvartersmark för handels och kontorsändamål kommer att styckas av till mindre fastigheter i samband med markförsäljning.

7.3.2 Rättigheter

7.3.2.1 Servitut

Inom planområdet finns två servitut, ett för kraftledningen intill Nylunds industriområde som ägs av E.ON Elnät Sverige AB samt en för teleledningar som ägs av Telia AB.

Det område som idag innehåller servitut av något slag kommer att säkras med en administrativ bestämmelse om tillgänglighet i detaljplanen. Eventuella övriga områden där servitut behövs är det upp till ledningsägare att ansöka om servitut.

7.3.2.2 Ledningsrätt

Befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar och luftledningar bör ligga inom mark som föreslås för allmän platsmark. Vid tillfällen där det inte är möjligt kommer dem att säkras med prickmark samt u-område. Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planavgift

Framtagande av detaljplan bekostas av Värnamo kommun. Planavgift tas ut vid bygglov.

April 2025

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Malin Törnvi
Planeringsarkitekt

Sanna Petersson
Planeringsarkitekt

Henrik Storm
Stadsarkitekt